

〇〇〇〇 様

## 物 件 調 査 レ ポ ー ト

東京都知事登録(1)第2423号  
東京都目黒区碑文谷3-3-14  
アサヒ電機朝日生命中目黒ビル3階  
株式会社MEコーポレーション  
代表取締役  
寺坂 鉄兵  
担当  
伊奈 百合香

## 対象不動産の表示

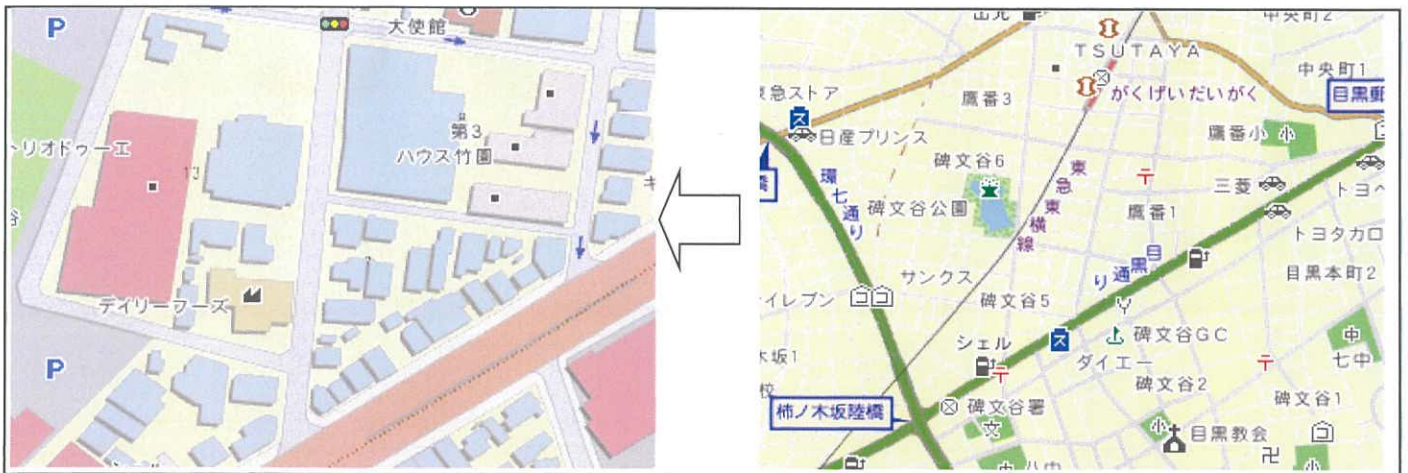
### 〔土地〕

番号	所在地	地番	地目		積		所有権登記名義人 または 所有者
			登記	現況	登記	実測	
1	東京都目黒区 碑文谷5丁目	107番	宅地	宅地	254.41		株式会社〇〇〇
合計数量					254.41		

### 〔建物〕

番号	所在地	家屋 番号	構造	種類	床面積			所有権登記名義人 または 所有者	
					登記数量	(㎡)			
1	(主たる建物) 東京都中央区 碑文谷五丁目 107番地	107番 の2	鉄筋コンク リート造陸屋 根地下1階 付5階建	共同住宅 作業所 事務所 倉庫	1階 2階 3階 4階 5階 B1階	114.23 114.61 115.92 115.92 73.81 92.05	延	626.54	株式会社〇〇〇

### 〔所在図・案内図〕



### ■対象不動産の確認

現地調査日	2012(平成24)年4月21日
確認資料	<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録等 <input checked="" type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/> 地積測量図 <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 <input type="checkbox"/> 建築確認通知 <input type="checkbox"/> 検査済証 <input type="checkbox"/> その他
確認の結果	<input checked="" type="checkbox"/> 一致 <input type="checkbox"/> 不一致

■対象調査内容

現況 地下1階付5階建の店舗付共同住宅です。B1Fは時間単位の貸スタジオ、1Fは一括で店舗・オフィス、2Fはオフィス4戸(うち、1戸空室)、3F~5Fは住居各2戸として利用されています。

□土地

街路	主たる前面道路の状況	(方位)東 (幅員)7.1m (歩道) <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (舗装) <input checked="" type="checkbox"/> 舗装 <input type="checkbox"/> 未舗装 (種類)区道 ( )
	主たる道路以外の状況	(方位)北東 (幅員)5.3m (歩道) <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (舗装) <input checked="" type="checkbox"/> 舗装 <input type="checkbox"/> 未舗装 (種類)区道 ( )
条件	系統連続性	<input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 行き止まり <input type="checkbox"/> 階段
	その他	
近接条件	最寄り駅への接近性	東急東横線「学芸大学」駅 (道路距離)900m (時間)
	最寄りバス停への接近性	碑文谷警察署 (道路距離)220m (時間)
	商店街・公共施設への接近性	(商店街)ダイエー碑文谷店 約180m (公共施設)目黒区役所 約2,800m
	その他	東京都道312号線(通称:目黒通り)へ至近 東京都道318号線(通称:環七通り)へ約260m
環境条件	隣接不動産等の状態	共同住宅等
	日照・通風・地質等	(日照・通風) <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 (地質・地盤等) <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 普通
	供給処理施設	(上水道) <input checked="" type="checkbox"/> 水道 <input type="checkbox"/> 専用水道 <input type="checkbox"/> 引き込み可 <input type="checkbox"/> 無 (下水道) <input checked="" type="checkbox"/> 処理区域内 <input type="checkbox"/> 処理区域外 <input type="checkbox"/> 引き込み可 <input type="checkbox"/> 無 (ガス) <input checked="" type="checkbox"/> 都市ガス <input type="checkbox"/> 簡易ガス <input type="checkbox"/> 引き込み可 <input type="checkbox"/> 無
	危険・嫌悪施設等	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (内容)
	その他	
地条件	間口・奥行	(間口)12.2m (奥行)18.6m
	形状	<input type="checkbox"/> 正方形 <input type="checkbox"/> ほぼ正方形 <input type="checkbox"/> 長方形 <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ長方形 <input type="checkbox"/> 台形 <input type="checkbox"/> ほぼ台形 <input type="checkbox"/> 不整形 <input type="checkbox"/> ほぼ整形 <input type="checkbox"/> その他
	高低差	<input checked="" type="checkbox"/> 等高 <input type="checkbox"/> 高低差有 (内容)
	地勢	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (内容)
	接面関係	<input checked="" type="checkbox"/> 角地 <input type="checkbox"/> 準角地 <input type="checkbox"/> 二方路 <input type="checkbox"/> 三方路 <input type="checkbox"/> 四方路 <input type="checkbox"/> 中間画地
	私道負担・道路後退	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (内容)
	高圧線下地	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (内容)
	土壌汚染	<input checked="" type="checkbox"/> 無 (確認先)目黒区環境保全課公害対策係 <input type="checkbox"/> 有 (内容)土壌汚染対策法第5条に規定する指定区域に該当せず。 対象及び隣接地で、東京都環境確保条例に基づく工場等の届け出はありません。 (過去地図) S33、S47、S54、H1、H11 ※実際には資料として添付
	埋蔵文化財	<input checked="" type="checkbox"/> 無 (確認先)目黒区教育委員会生涯学習課文化財係 <input type="checkbox"/> 有 (内容)
	災害発生の危険性 ※添付資料参照	低地と平坦地に挟まれた丘陵の中位に存し、水害等の危険性は低いと考えられます。また、液状化はほとんど発生しない地域に該当します。



行政的条件的案件	区域区分	市街化区域
	用途地域・特別用途地区	準工業地域
	建ぺい率	(指定) 60% (基準) 70%
	容積率	(指定) 200% (基準) 244% (面積による加重平均)
	防火地域・高度地区	(防火地域) 準防火 (高度地区) 第2種高度地区(最高高さ17m)
その他	目黒通り道路境界から20m以内は、準工業地域(建蔽率60%、容積率300%)となっており、対象土地に用途境が掛っています。 基準容積率は、公図に基づく机上概算です。	

□建物

1	築年月日	(築年月) 1990年2月 (築後約22年)
	用途・構造・階層	(用途) 事務所・共同住宅等(構造) 鉄筋コンクリート造 (階層) B1・5F
	外装	(基礎) (屋根) 陸屋根 (外壁) コンクリート打放し、タイルシート貼(その他) エレベーター1基(4人乗)
	施工の程度	<input type="checkbox"/> 特上 <input type="checkbox"/> 上 <input checked="" type="checkbox"/> 標準 <input type="checkbox"/> 下 (施工会社 南建設株式会社)
	維持管理状態	<input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 標準 <input type="checkbox"/> 不良 (管理会社 -)
	老朽化・修繕必要箇所	(老朽化) 経年程度 (要修繕)
	建築確認等	(確認済証番号) H1. 9. 8 目都建確第426号(新築) H2.2.15 目都建確第1066号(増築) (検査済証番号) 新築・増築ともに無し(申請されていない)
その他	耐震性について、1981年以降の新耐震基準を満たすと推定されますが、検査済証、ERがないため確定はできません。	

□建物賃貸状況一覧

階数	テナント名	業種	賃貸面積 m <sup>2</sup>	レントラブル比 %	登記簿面積 m <sup>2</sup>	月額賃料 円	賃料単価 円/m <sup>2</sup>	保証金等 円
1	法人名	不動産売買・賃貸管理	142.54	90%	158.38	470,389	3,300	2,822,332
2	法人名	人材紹介	35.40	85%	166.61	116,835	3,300	350,506
2	法人名	製造・販売	35.40	85%		116,835	3,300	350,506
2	法人名	-	35.40	85%		116,835	3,300	350,506
2	法人名	電気・通信	35.40	85%		116,835	3,300	350,506
3	個人	住居	42.32	85%	99.58	135,429	3,200	135,429
3	個人	住居	42.32	85%		135,429	3,200	135,429
4	個人	住居	42.32	85%	99.58	139,661	3,300	139,661
4	個人	住居	42.32	85%		139,661	3,300	139,661
5	個人	住居	37.00	85%	87.07	133,217	3,600	133,217
5	個人	住居	37.00	85%		133,217	3,600	133,217
B1	法人名	レンタルスタジオ	84.00	100%	84.00	199,920	2,380	
	想定賃料合計		611.46		695.22	1,954,263		5,040,968

・賃貸面積及び賃料(共益費込、税抜)は、通常調査で入手可能な資料、市場分析に基づいて査定しています。  
 ・保証金等は1F店舗・事務所で賃料の6ヶ月、2F事務所は3ヶ月、3～5階の住居部分は1ヶ月で設定しています。

## ■地域分析

### □目黒区概況



渋谷・恵比寿地区に隣接し、従来から住宅地として人気の高いエリアです。特に東急東横線沿線は、住みたい街ランキングの上位に度々登場しています。

第42回目黒区世論調査(平成22年10月)によれば、現在目黒区在住の6割が、居住理由としてトップに通勤・通学に便利、交通の利便性が良いことを挙げており、若い世代ほど顕著です。また定住志向が高いことも特徴です。

人口は出生率の低下や住環境の悪化、地価の高騰等から一時減少に転じていましたが、近年は住宅需要の都心回帰の傾向により微増に転じています。特に世代分化の進行及び貸家建設増を反映し、世帯数が増加、直近の1世帯当たりの世帯人口は1.8人となっています。

中目黒駅、目黒駅前に相次いで大型複合ビルが完成し、一層の高度利用が進んでいます。

	H19年4月	H20年4月	H21年4月	H22年4月	H23年4月	H24年4月
人口	251,441	252,452	253,176	253,557	254,817	255,892
世帯数	138,047	139,459	140,292	140,440	141,212	142,246
人口増減率	-	0.4%	0.3%	0.2%	0.5%	0.4%
公示地価	H18	H19	H20	H21	H22	H23
住宅地変動率	17.6%	12.7%	-11.7%	-8.5%	-1.5%	-1.0%
商業地変動率	18.4%	17.5%	-10.0%	-8.4%	-2.7%	-1.6%

### □近隣地域の状況

目黒通り背後に位置し、低層の共同住宅、一般住宅、駐車場等が混在する地域です。環七通りと目黒通りの交差する柿の木坂陸橋が近く、バス路線も充実しており、目黒駅方面へのアクセスも容易です。急行停車駅である東急東横線「学芸大学」駅から徒歩十数分の距離にあり、最寄駅からはやや離れるものの、スーパー、郵便局等に近く、生活環境、交通利便性はともに比較的良好な地域となっています。碑文谷地区は、その住宅地としての名声により高級マンションも多く、対象不動産の周辺にもデザイナーズマンションや高級フィットネスクラブ等がみられます。地域の標準的街路は、約5m～7mとなっており、系統・連続性は比較的良好、街区はやや雑然としています。

### □地域の動向

学芸大学駅の高架下に本年4月東急ストアを含む商業施設(学大市場)がオープンし、主に近隣居住者を目的とした店舗が一層充実しました。今後も、安定的な住宅需要が見込め、既成住宅地として推移していくと予測されます。



■市場分析

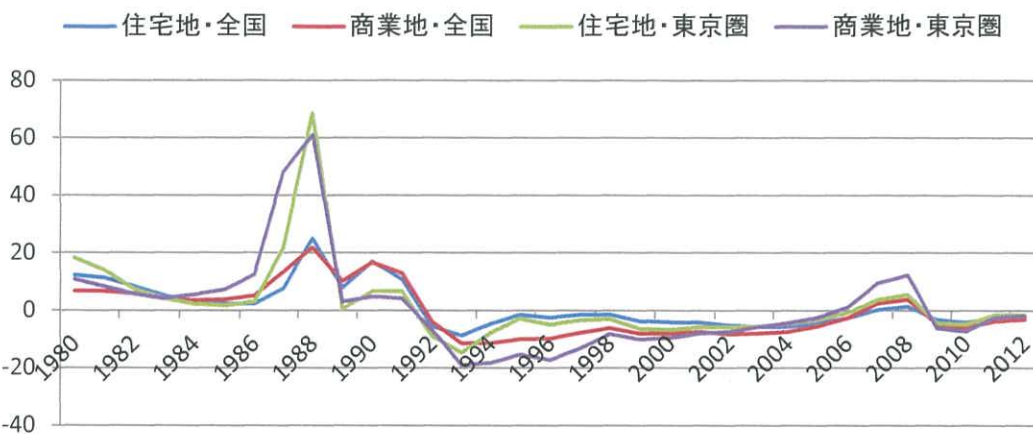
□対象不動産が属する市場の特性

市場の範囲

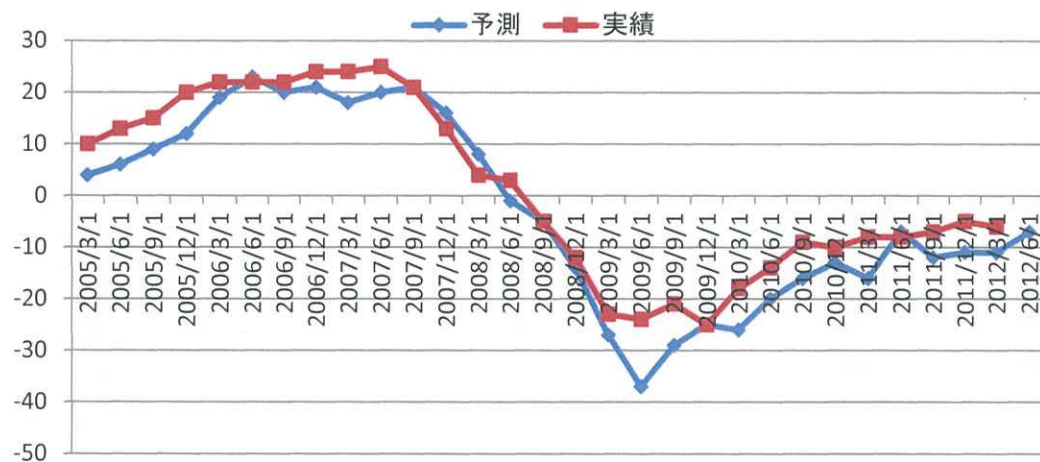
対象不動産は賃貸用の店舗付共同住宅であり、投資対象となる収益物件です。従って競合する不動産の存する範囲は、23区全体となります。このうち特に価格牽連性が強いのは、目黒区及び渋谷区の共同住宅が混在する住宅地です。

地価動向

(国土交通省 地価公示)



不動産市場業況

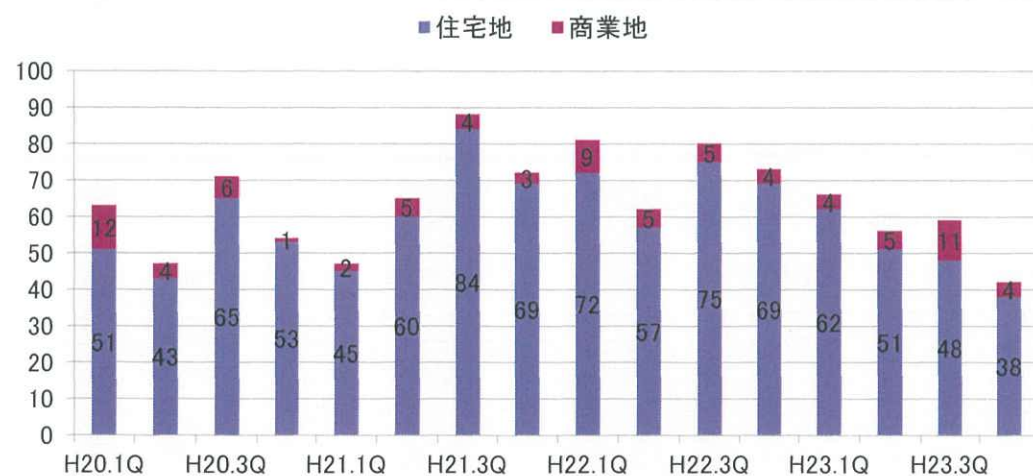


(出所 日本銀行 全国企業短期経済観測調査 不動産)

DI値とは景況の判断指標の一つであり、業況の良い企業割合数より悪い企業の割合数を差し引いたもの

[取引動向]

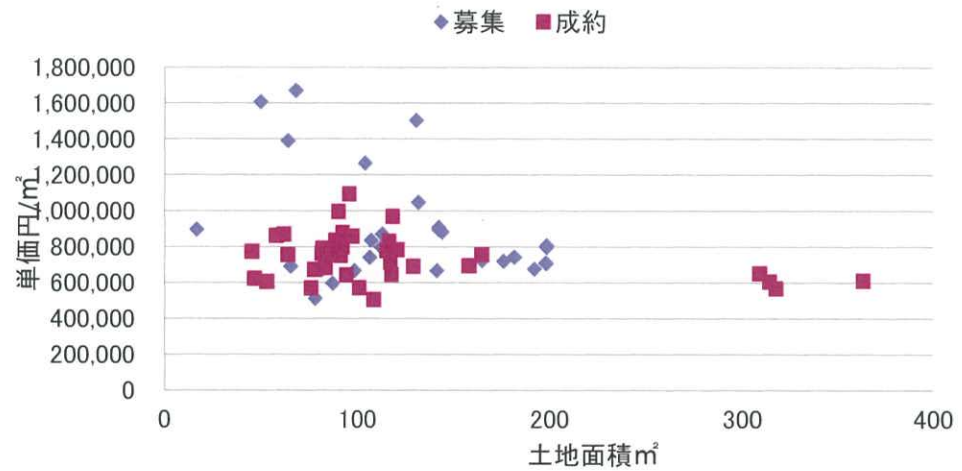
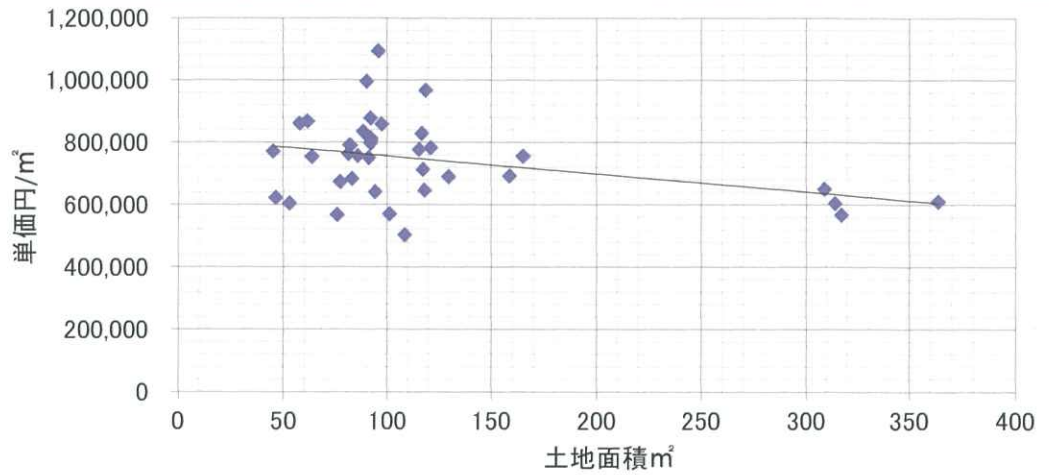
土地取引件数



(出所 国土交通省 土地総合情報システム取引価格検索 四半期別データ)

目黒区内の土地の取引は、住宅用地が大半を占めます。H22.3Qから減少傾向が続いていますが、水準的にはリーマンショック以前と同程度です(直近H23.4Qは集計途中)。

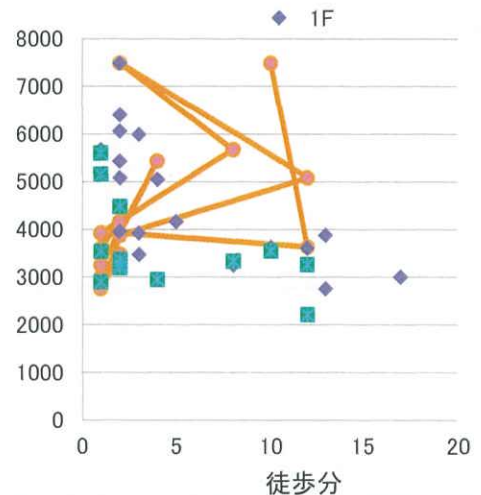
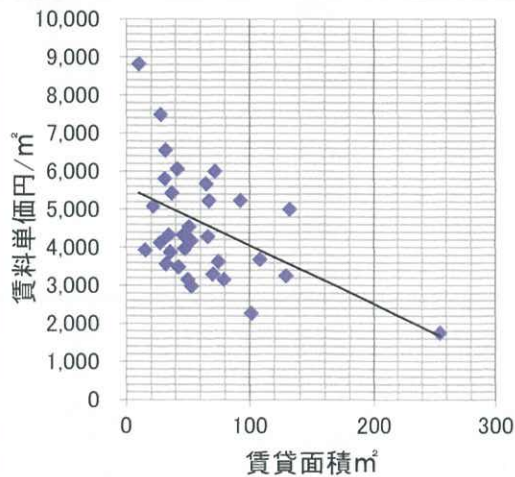
土地取引事例



(出所 東日本レインズ 取引事例 目黒区内東急東横線沿線 H23.1以降)

50~100㎡前後の小規模画地が取引の中心です。対象不動産と類似する250㎡程度の土地単価は近似曲線から、70万円/㎡前後の水準と推測されます。成約事例のレンジは50万~100万円の範囲にあり、募集レンジと比較して低めの水準に収束しています。

店舗・オフィス賃料

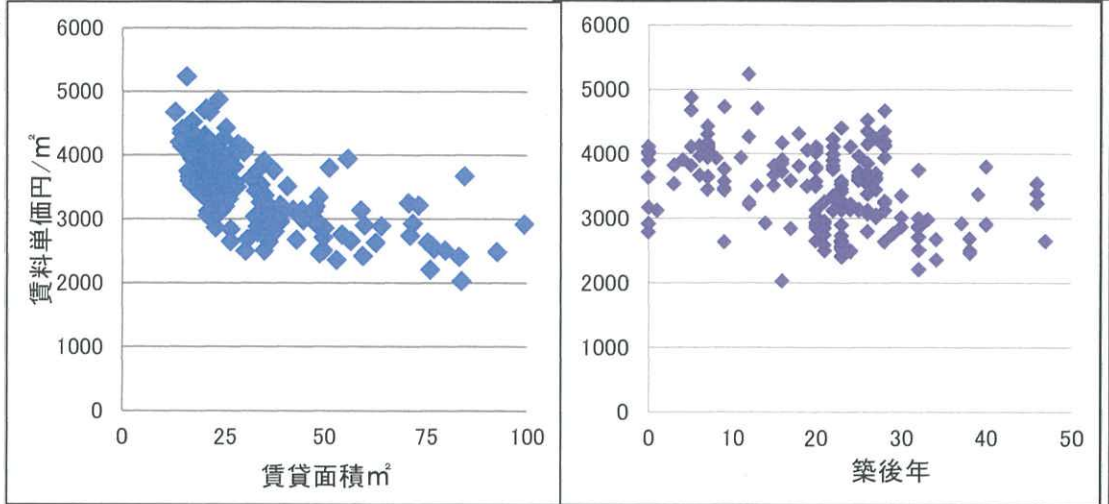


(出所 レインズ・ATBB 賃貸成約事例 東急東横線 直近1年以内)

小型物件が中心で、賃貸面積、徒歩分と単価との間に一定の相関関係がみられます。近似曲線によれば対象不動産1Fと類似する150㎡程度の㎡単価は、3,000円台前半と推測されます。最寄駅から徒歩10分超の物件では、1Fで2,800円~3,900円/㎡、それ以外の階で2,300~3,700円/㎡、距離が離れるにつれ階差の影響が小さくなるのがわかります。



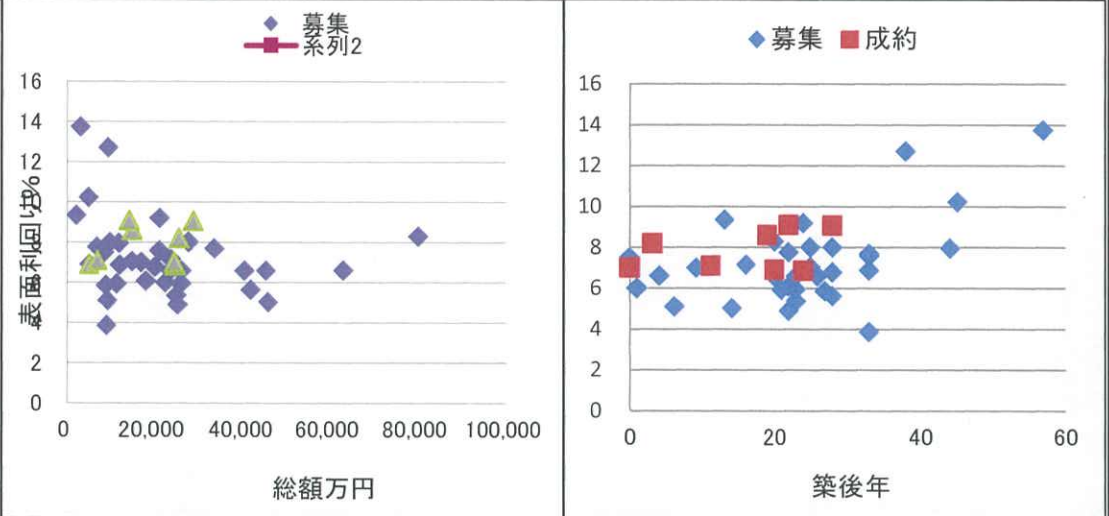
マンション賃料



(出所 東日本レインズ 賃貸成約事例 学芸大学駅 直近半年以内)

上記店舗・オフィス物件に比べ需要・供給とも多い状況です。40㎡以下の物件が需要の中心で、特に20㎡前後のシングル向物件が多くなっています。40㎡程度で築後20～30年の物件の賃料単価は、およそ2,500～4,000円の水準にあります。

投資利回り



(出所 東日本レインズ・ATBB・健美家 目黒区・渋谷区 一棟マンション・アパート)

注)利回りは次の式にて求めています。想定利回り(年)=[(想定賃料+共益費等)]×12ヶ月÷購入価格

成約事例の表面利回りはおよそ7～9%のレンジにあり、総額3億円未満の物件が中心です。築年が古くなるほど利回りは上昇し、築20年前後の成約事例は7～9%の水準にあります。募集物件の全体数に比べ成約は限られ、買い手優位の市況と史料されます。

売買市場動向

売り手市場  均衡  買い手市場

土地について、地元業者ヒアリングによると近隣地域における住宅地の単価は、一般エンド価格で坪240万円程度とのことです。目黒区全体の取引のうち、約6割が募集から値を下げて成約に至っており、市況はやや弱含んでいます。一方、登録から成約までの日数が1か月以内の取引が半数近く、住宅地としての根強い需要がうかがえます。

賃貸市場動向

貸し手市場  均衡  借り手市場

周辺地域には多くの共同住宅が存し、地域の名声等から高級マンション、デザイナーズマンションも見られます。市場分析によれば、住宅地としての人気、定住性等から根強い需要が伺えます。一方、募集から成約までの平均期間は約50日で、100日を超える物件も多く、物件により需要者の選別は厳しくなっている状況です。



## ■個別分析

対象不動産の特徴	<p>対象不動産は、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩約12分の距離にあります。</p> <p>土地について、角地で採光・建物配置の自由度に優れ、目黒通りからの視認も可能なため、1階部分については商業需要も見込めます。ただ、住宅用地については交通量の多さから騒音、振動等がやや問題となります。建物は、鉄筋コンクリート造、築22年の店舗付共同住宅で、設備・施工の質・管理状態等は標準的です。現在、自社使用を除く事務所・住居部分は満室で稼働しています。検査済証について、平成10年頃までの取得率は4割弱で、建築年月を考慮すると違法性はそれほどありませんが、購入に際し、金融機関との関係如何により融資が厳しくなることも予想されます。</p>
----------	--

### □まとめ(収益性・将来性等)

<p>店舗・オフィス部分について、1Fは目黒通りから視認が可能なため、店舗・オフィス需要共に見込めます。業種としては、飲食店、不動産のほか、目黒通り沿いに車両関連施設(ギャラリー、整備場等)や家具・インテリア店舗が多くみられることから、関係する店舗の波及的需要も考えられます。また1F部分は天井が高く、ギャラリーとしても使用可能です。2Fはオフィス仕様で、立地、規模等を考慮すると、起業時等のSOHOオフィス、サテライトオフィス等が考えられます。目黒区のオフィス賃料は新宿区、渋谷区に比べて割安ですが需要・供給共に限られ、駅前の大型物件を除くと収益性は全体的にやや不透明です。</p>
<p>住居部分について、目黒区の中でも特に人気の東横線沿線のエリアにあり、学芸大学駅及び都立大学駅の2駅が利用可能です。各駅停車でも学芸大学駅から渋谷へ7分、目黒通り及び環七通りに近いこと、交通利便性に優れています。一方、交通量が多いことから排気、騒音等が少し気になりますが、スーパー、郵便局等が近く、生活利便性は比較的良好です。マンション自体の設備、品等、築年等は標準的であり、将来的にも安定的な需要が見込めます。競合物件は多い状況です。</p>
<p>地下1階部分について、現在は時間貸しのダンススタジオとなっています。階段が建物北東側の裏手に位置し、入口が狭く急なことから、事務所利用はやや困難と思料されます。</p>

### □投資適格性

<p>管理運営リスク (設備劣化、事故、災害、クレーム)</p>	<p><input type="checkbox"/> 低い      <input checked="" type="checkbox"/> やや低い      <input type="checkbox"/> 普通      <input type="checkbox"/> やや高い      <input type="checkbox"/> 高い</p> <p>建物設備の状況は普通、小規模で管理しやすく、災害発生の可能性低い。</p>
<p>収益性リスク (賃料、空室、運営費用、価値劣化)</p>	<p><input type="checkbox"/> 低い      <input checked="" type="checkbox"/> やや低い      <input type="checkbox"/> 普通      <input type="checkbox"/> やや高い      <input type="checkbox"/> 高い</p> <p>住居需要が安定している、現在満室稼働。</p>
<p>売却(出口)リスク (出口の売却価格、タイミング)</p>	<p><input type="checkbox"/> 低い      <input type="checkbox"/> やや低い      <input type="checkbox"/> 普通      <input checked="" type="checkbox"/> やや高い      <input type="checkbox"/> 高い</p> <p>検査済証がない為、金融機関の与信により異なる。</p>
<p>ファイナンス・リスク (投資資金・運転資金の調達)</p>	<p><input type="checkbox"/> 低い      <input type="checkbox"/> やや低い      <input checked="" type="checkbox"/> 普通      <input type="checkbox"/> やや高い      <input type="checkbox"/> 高い</p> <p>検査済証がない為、金融機関の与信により異なる。</p>

※当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的としたもので、投資勧誘を目的としたものではありません。

投資の最終決定はお客様ご自身の判断で行ってください。当資料に示されたコメント等は、作成日現在の見解となっています。

本資料は当社が信頼できると判断したデータにより作成しましたが、正確性、完全性等について保証・約束するものではありません。